



CARTILHA

# **A Nova Tributação do Consumo, do Lucro Presumido ao IVA Dual:**

O que muda para loteadoras  
com a Reforma Tributária?

Bem-vindos à Mapah Conecta

# Desvendando a Reforma Tributária para o Seu Negócio

É com grande satisfação que o grupo Mapah, por meio da iniciativa Mapah Conecta, o recebe nesta cartilha. Em um cenário de constantes transformações, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, fornecendo o conhecimento e as ferramentas necessárias para navegar com segurança pelas mudanças que impactam diretamente o futuro dos seus negócios.

O Cenário da Reforma Tributária

## Uma Nova Era para o Brasil

O Brasil testemunha um dos marcos mais significativos de sua história econômica recente: A consolidação da reforma tributária, aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar 214/2025]

Mais do que uma alteração legislativa, trata-se de um movimento ambicioso e essencial para modernizar o sistema tributário nacional. Seus objetivos são claros e transformadores: simplificar a complexa teia de tributos sobre o consumo, eliminar a cumulatividade que onera as cadeias produtivas e consolidar o princípio do destino, promovendo maior justiça fiscal e competitividade entre os estados.

Essa reforma representa um divisor de águas, prometendo um ambiente de negócios mais transparente, com menos burocracia e maior previsibilidade, aspectos cruciais para o crescimento sustentável da economia brasileira.



Por Que Esta Cartilha?

## Seu Guia Essencial em Tempos de Mudança

Com a magnitude e o alcance da Reforma Tributária, surge a necessidade imperativa de compreendê-la em profundidade. Esta cartilha foi cuidadosamente elaborada para ser seu guia prático, desmistificando os principais impactos dessa legislação e, mais importante, revelando as oportunidades que surgem em meio a esse novo panorama.


Nosso objetivo é capacitá-lo a analisar as implicações para o seu setor, seu modelo de negócio e suas operações, permitindo que você se adapte proativamente e se posicione de forma estratégica. Entender as mudanças não é apenas uma questão de conformidade, mas uma vantagem competitiva inestimável.

## A Preparação Antecipada é a Chave para o Sucesso





A complexidade e o cronograma de implementação da Reforma Tributária exigem atenção e planejamento imediatos. O momento de agir é agora.

Acreditamos firmemente que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão de suas estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento e inovar em um mercado em constante evolução. Convidamos você a explorar as páginas seguintes e a se munir do conhecimento necessário para fazer da Reforma Tributária um vetor de prosperidade para o seu negócio.

# 1.1. Como é hoje a tributação no loteamento?

 Atualmente, empresas de loteamento no Lucro Presumido apuram seus tributos com base no regime de caixa, ou seja, conforme o recebimento das parcelas das unidades vendidas.

## 1.2. Tabela: Carga Tributária Atual (Lucro Presumido)

 Tributo	 Base	(% sobre receita)	 Alíquota efetiva	 Observação
IRPJ	Recebimentos de clientes	8%	15% (sobre base)	Mais 10% sobre excedente de R\$60 mil/trimestre
CSLL	Recebimentos de clientes	12%	9% (sobre base)	-
PIS	Recebimentos de clientes	100%	0,65%	Cumulativo
COFINS	Recebimentos de clientes	100%	3%	Cumulativo
Total			6,73%	-

## 1.3. Como vai ficar com a Reforma Tributária?

📌 A partir de 2026, com a EC 132/2023 e a LC 214/2025, o setor de loteamento passará a integrar o Regime Específico de Bens Imóveis, com as seguintes mudanças:


PIS COFINS	➔	CBS
ICMS e ISS	➔	IBS
IRPJ e CSLL	=	IRPJ e CSLL (Inalterados)

## 1.4. Fato Gerador: Quando o imposto será devido?

📅 17 O fato gerador do IBS e da CBS ocorre a cada pagamento recebido pela venda de lotes, conforme o regime de caixa.



## 1.5. Alíquota: Qual será a carga tributária?

 A alíquota total do IVA (CBS + IBS) será definida por legislação específica, mas a estimativa é de 28%.

 Para o setor de loteamento, aplica-se um redutor de 50%, resultando em uma carga efetiva de 14%.



## 1.6. Redutores: Como reduzir a base de cálculo?

### \$ Redutor Social

 Aplicável a partir de 01/01/2027

 Redutor de R\$30mil por lote novo vendido.



 Aplicável uma única vez por imóvel.

 Atualizado pelo IPCA.

 Exige cadastro no CIB

(Cadastro Imobiliário Brasileiro)

## 1.7. Exemplo de Apuração com Redutores


 Etapa	 Cálculo	Valor (R\$)
Valor de alienação (A)	Valor total da venda do lote	200.000,00
Redutor de Ajuste (B)	Valor proporcional ao custo do imóvel	50.000,00
Base após Ajuste (C = A - B)	200.000,00 - 50.000,00	150.000,00
Redutor Social (D)	Valor fixo por lote residencial	30.000,00
Base final (E = C - D)	150.000,00 - 30.000,00	120.000,00





## 2.1. Como funcionam os créditos no novo modelo?


## 2.1. Como funcionam os créditos no novo modelo?

 Com a Reforma Tributária, o IBS e a CBS passam a ser tributos não cumulativos, ou seja, permitem o aproveitamento de créditos sobre aquisições de bens e serviços.



O setor de loteamento poderá se beneficiar de créditos, mas com restrições importantes.

## 2.2. Crédito para trás (aquisições)

 Com a Reforma Tributária, o IBS e a CBS serão tributos não cumulativos, ou seja, permitem o aproveitamento de créditos sobre aquisições de bens e serviços.

### Pode gerar crédito (Crédito para trás)

Precisa estar no regime regular para gerar o crédito

Aquisição de bens e serviços utilizados na atividade de loteamento

Insumos operacionais contratados após 01/01/2027

Serviços de engenharia, topografia, consultorias técnicas

Equipamentos e ferramentas para execução da obra

### Não pode gerar crédito

Valores que compõem o Redutor de Ajuste

Contrapartidas urbanísticas e ambientais

Gastos já deduzidos da base de cálculo

Dedução em duplicidade de qualquer valor

## 2.3. Crédito para frente (transferência)

✓ A transferência de créditos aos adquirentes de bens ou serviços é permitida, desde que estejam no regime regular do IBS e da CBS.

### Loteadora



Apura IBS/CBS sobre a venda do lote

Gera crédito sobre aquisições permitidas

### Transferência de crédito



Crédito é destacado na nota fiscal

Pode ser aproveitado pelo adquirente

### Adquirente (contribuinte do regime regular)



Recebe o crédito proporcional

Pode utilizá-lo para abater débitos futuros de IBS/CBS

## 2.4. Regras importantes sobre o creditamento

- ✓ Os valores deduzidos da base de cálculo não podem gerar crédito.
- ✓ Não é permitido creditamento em duplicidade.
- ✓ Mesmo com alíquota reduzida, o contribuinte mantém o direito ao crédito.
- ✓ Créditos sobre contrapartidas urbanísticas e ambientais são vedados por lei.

## 2.5. Base legal

 Os dispositivos que regulamentam o creditamento estão nos seguintes artigos da Lei Complementar nº 214/2025:



**Art. 47 a 56** → Regras gerais de crédito

**Art. 258, §8º** → Veda crédito sobre contrapartidas públicas

**Art. 302** → Permite crédito mesmo com alíquota reduzida


**Art. 303** → Veda crédito sobre valores deduzidos da base

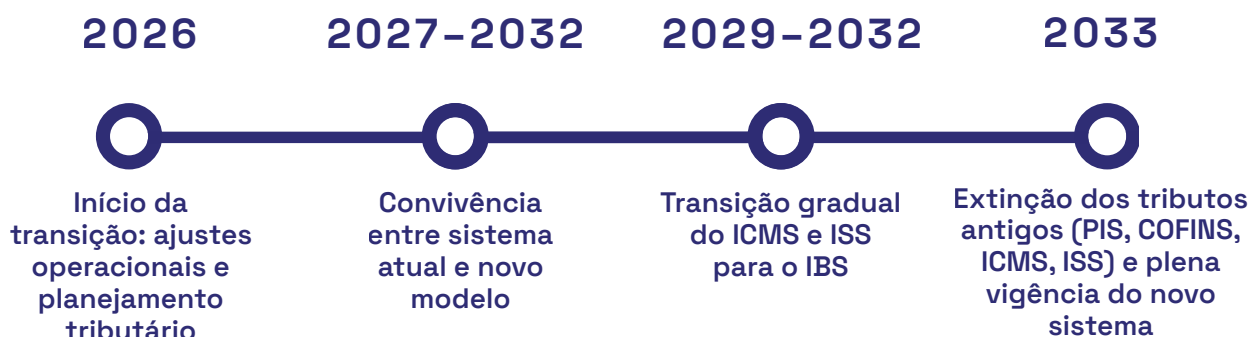


An aerial photograph of a suburban neighborhood. The image shows a grid of streets with houses on either side. The houses have grey roofs and green lawns. A blue car is parked on one of the streets. A yellow vertical bar is on the left side of the image.

## 3.1. Período de Transição: O que esperar até 2033?

## 3.1. Período de Transição: O que esperar até 2033?

 17 A Reforma Tributária será implementada de forma gradual, com convivência entre os tributos atuais e o novo modelo (IBS/CBS) até 2032.



## 3.2. Regras para empreendimentos em andamento






 Empreendimentos lançados até 2026 continuam sob o modelo atual.

 Empreendimentos até 2028 podem optar por permanecer no modelo antigo até seu encerramento.

 A partir de 2029, o novo modelo será obrigatório.



## 3.3. Comparativo entre os modelos: Antes x Depois da Reforma

 Fato Gerador	 Momento	 Base de Cálculo	 Contribuinte	 Alíquota
Alienação de bem imóvel (parcelamento de solo)	Cada pagamento recebido	Valor da alienação – redutores de ajuste e social	Alienante do bem imóvel	Redução de 50% sobre alíquota padrão

 Fonte: Adaptado do Ministério da Fazenda

## 3.4. Reflexão Final



Mudanças costumam nos tirar da zona de conforto. A Mapah, no entanto, está mais uma vez sendo pioneira, se preparando e trazendo a solução e o apoio necessário para o seu negócio.

O contador continua desempenhando papel fundamental na tomada de decisão e na gestão tributária dos negócios.

An aerial photograph of a suburban neighborhood. In the foreground, there are several large houses with blue and grey roofs, surrounded by green lawns and trees. A paved road curves through the middle ground. In the background, more houses and dense foliage are visible. The lighting suggests it's either early morning or late afternoon, with long shadows cast across the landscape.

# **Conclusão e Recomendações Finais**

## **A Reforma Tributária no Loteamento: Desafios, oportunidades e o papel estratégico da contabilidade**

# 5.1. Mensagem de encerramento

A Reforma Tributária representa uma mudança profunda na forma como o setor de loteamento será tributado. A transição para o novo modelo exige planejamento, adaptação tecnológica e revisão de estratégias fiscais.

Mais do que uma obrigação legal, essa mudança é uma oportunidade estratégica para:

- Otimizar a carga tributária
- Aproveitar créditos de forma inteligente
- Reestruturar modelos de negócio
- Fortalecer a governança fiscal



# Checklist de Ações Imediatas

- ✓ **Mapeie seus empreendimentos:** Identifique quais projetos estão sujeitos ao modelo atual e quais migrarão para o novo regime.
- ✓ **Simule cenários tributários:** Avalie o impacto dos redutores e da alíquota reduzida sobre a rentabilidade dos projetos.
- ✓ **Atualize seus sistemas fiscais:** Prepare ERPs e softwares para lidar com IBS, CBS e regras de apuração por projeto.
- ✓ **Revise contratos e cláusulas comerciais:** Inclua previsões sobre tributação, repasse de créditos e obrigações acessórias.
- ✓ **Capacite sua equipe contábil e jurídica:** Treinamentos sobre o novo modelo são essenciais para evitar riscos e aproveitar oportunidades.
- ✓ **Acompanhe a regulamentação:** Esteja atento às normas complementares que detalharão a aplicação prática da reforma.

# Conte com a Mapah para guiar sua transição

Conte com a Mapah para transformar a complexidade da reforma em soluções práticas e estratégicas para o seu negócio.



## 3.5. Sobre a Iniciativa Mapah Conecta



### Capacitar

a equipe  
interna



### Informar

os clientes  
com conteúdo  
técnico e  
acessível



### Empoderar

empresas para  
navegar com  
segurança



O **Mapah Conecta** é mais do que um programa — é o reflexo do compromisso da Mapah em preparar seus clientes e equipe para os desafios e oportunidades da nova realidade tributária.

# Como a Mapah pode ajudar



Consultoria Tributária Estratégica



Planejamento Tributário



Diagnóstico e Adequação de Processos



Treinamento e Capacitação



Serviços Contábeis e Fiscais



**Fale com um especialista  
da Mapah**

## Canais de contato



Site: [www.mapah.com.br](http://www.mapah.com.br)



E-mail: [contato@mapah.com.br](mailto:contato@mapah.com.br)



Telefone: (62) 3954-4001

@ Redes Sociais: [@grupomaph](#)